



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRLEAS-87061729-2

RESUMEN EJECUTIVO				ANTECEDENTES	
CLIENTE	LUIS CARLOS RIASCOS CÍLIMA			FECHA VISITA	25/11/2025
NIT / C.C CLIENTE	87061729			FECHA INFORME	27/11/2025
DIRECCIÓN	KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH GARAJE 32			DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano	Estrato 4		EDAD (AÑOS)	23 años
BARRIO	EL REDIL			REMODELADO	
CIUDAD	Bogotá D.C.			OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca			TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Leasing			USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial				
VALUADOR	CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA				
IDENTIFICACIÓN	1125758225				

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	AVENDANO RIANO DELIA YASMIN			
NUM. ESCRITURA	2996 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	47	FECHA 28/06/2011
CIUDAD ESCRITURA	Bogotá D.C.		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	008532040300101058			
CHIP	AAA0164BRTD			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	298.000	VRxM2 4.85
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.522%			

M. INMOB.	N°
50N-20368995	INTERIOR 58
MATRICULA	NRO. GARAJE
50N-20369133	GJ 32

OBSERVACIONES GENERALES

Al inmueble se llega así: Uicado por la calle 147 al fondo en el conjunto residencial la Castilla

Distribución del inmueble: sala comedor, cocina, zona de ropas, lacena, en el segundo piso dos habitaciones con un baño social y en el tercer piso un estudio con habitaciones principal y baño privado.

Características adicionales: El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	Si	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	Si	JardinInfantil	Si
		PlantaElect.	No	Golfito	No
		Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No
				BombaEyectora	No
				Cancha	No
				Citofono	Si
				Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 325,800,814

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 325,800,814

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Leasing

NOMBRES Y FIRMAS



CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA
Perito Actuante
C.C: 1125758225 RAA: AVAL-1125758225
Firmado electrónicamente en AvalSign.
Fecha: 2025-11-26 22:00:00



CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
RAA: AVAL-88229287 C.C: 88229287
Visador

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	PH:162/PHUND:1
Garajes	Si tiene No. 1
Tipo de Garaje	Privado

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.
Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:DECRETO 555 DE 2021

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2	69.60	AVALUO CATASTRAL 2025 AP	PESOS	202.448.000
AREA PRIVADA	M2	61.50	AVALUO CATASTRAL 2025 GR	PESOS	23.400.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2	61.50	AREA PRIVADA VALORADA	M2	61.50

OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA PH | GARAJE 32 | EL REDIL | Bogotá D.C. | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 952, fecha: 10/04/2002, Notaría: 15 y ciudad: BOGOTA D.C.

SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	0-100	
Escolar	Bueno	0-100	
Asistencial	Bueno	0-100	
Estandacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	No VIS
Avance(En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	1
Vida útil	100
Vida remanente	77
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	Enchapes o fachaletas
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2002

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	IN 58	61.50	M2	\$4,777,249.00	90.18%	\$293,800,813.50
Area Privada	GARAJE 17	10.80	M2	\$2,962,963.00	9.82%	\$32,000,000.40
TOTALES					100%	\$325,800,814

Valor en letras

Trescientos veinticinco millones ochocientos mil ochocientos catorce Pesos Colombianos

TOTAL COMERCIAL	\$325,800,814
OFERTA Y DEMANDA	

Tiempo esperado de comercialización (Meses):**Perspectivas de valoración:****Comportamiento Oferta y Demanda:****Actualidad edificadora:**

12

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media y se considera que la demanda es media.

No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.

SALVEDADES**Entorno:** Vía doble pavimentada en concreto, flexible en buen estado de conservación.**Propiedad horizontal:** Escritura: 952, Fecha escritura: 10/04/2002, Notaría escritura: 15, Ciudad escritura: BOGOTA D.C, Administración: 298.000, Total unidades: PH:162/PHUND:1, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Citófono: Si, Bicicletero: Si, Garaje visitante: Si, Jardín infantil: Si, Terraza comunal: Si, Nro. Sótanos: 1, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0**Dependencia:** Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Integral, Baño social: 1, Patio interior: 1, Habitaciones: 3, Closet: 3, Baño privado: 1, Estar: 1, Estudio: 1, Zona ropa: 1, Jardín: Si, Zona verde: Si, Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno**Acabados:** Pisos enchapados y paredes estucadas en buen estado de conservación. Pisos en madera laminada, cocina integral con piso en cerámica, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, baños enchapados, closet de madera en habitaciones, en general en buen estado.**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	3	\$350,000,000	0.95	\$332,500,000	1	\$32,000,000		\$	\$4,886,178.86	6017029188
2	MISMO CONJUNTO	3	\$360,000,000	0.95	\$342,000,000	1	\$32,000,000		\$	\$5,040,650.41	3124823434
3	La granja norte, Codabas, El redil	3	\$310,000,000	0.97	\$300,700,000	1	\$32,000,000		\$	\$4,404,918.03	3123122849
Del inmueble		3 PISO S		.	.	1		0			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	23	69.60	61.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,886,178.86
2	23	69.60	61.50	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$5,040,650.41
3	20	70	61	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$4,404,918.03
	23 años									
								PROMEDIO	\$4,777,249.10	
								DESV. STANDAR	\$331,569.28	
								COEF. VARIACION	6.94%	

VALOR MÁXIMO	POR Mt2	\$5,108,818.38	TOTAL	\$314,192,330.07
VALOR MÍNIMO	POR Mt2	\$4,445,679.82	TOTAL	\$273,409,309.23
VALOR TOTAL	\$293,800,813.50			

Observaciones:

Enlaces:

1-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-el-redil-bogota/6090052>

2-<https://www.fincaraz.com.co/apartamento-en-venta-en-el-redil-bogota/193095620>

3-<https://www.fincaraz.com.co/casa-en-venta-en-el-redil-bogota/192951908>

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 8H 173 48 IN 58 CONJUNO RESIDENCIAL EL REDIL DE
CASTILLA PH | GARAJE 32 | EL REDIL | Bogotá D.C. |
Cundinamarca

COORDENADAS (DD)

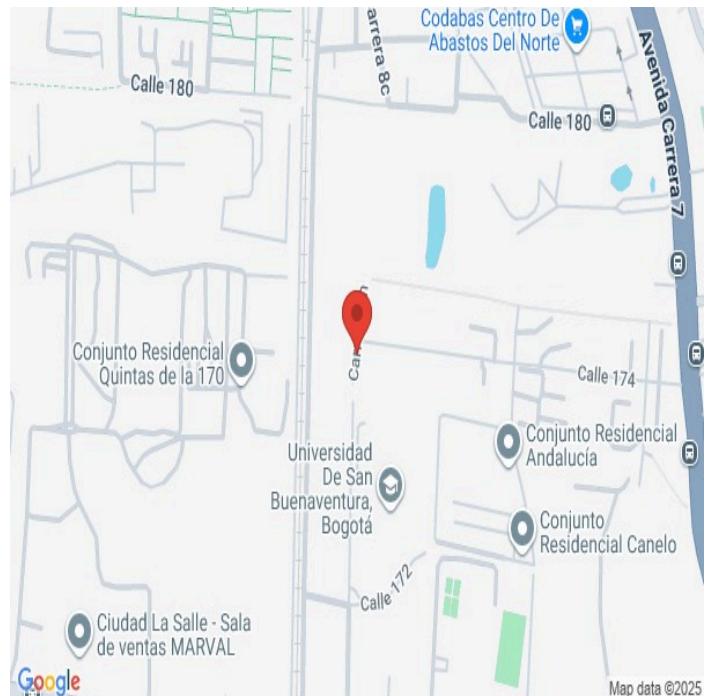
Latitud: 4.7532870

Longitud: -74.0305459

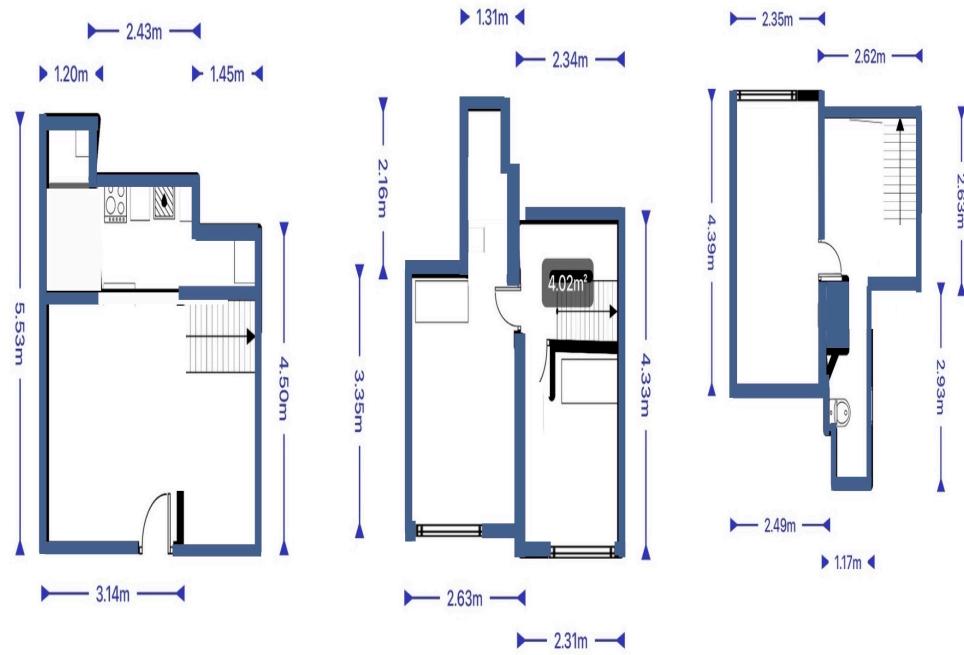
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 4° 45' 11.8332''

Longitud: 74° 1' 49.9656''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



Área Aproximada 61.50

FOTOS: General

Vía frente al inmueble



Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Agua



Contador de Gas



Fachada del Inmueble



FOTOS: General

Nomenclatura



Fachada del Conjunto



Nomenclatura del Conjunto



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Zona de Ropas



FOTOS: General

Escalera del inmueble



Escalera del inmueble



Estudio



Hab. 1 o Habitación Principal



Closet hab. Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2



Closet hab. 2



FOTOS: General

Habitación 3



Closet hab. 3



Baño Social 1



Garaje



Garaje



Garaje



Shut de Basuras-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



FOTOS: General

Otras Zonas Sociales-CJ



Otras Zonas Sociales-CJ



CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25011179355 401
Factura Número: 2025001041811900713 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		C. LIQUIDACIÓN FACTURA	
1. CHIP AAA0164BYZM	2. DIRECCIÓN KR 8H 173 48 GJ 32	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N20369133			
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 52022893	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL DELIA YASMIN AVENDAÑO RIAÑO	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 8 H 173 48 CA 58
					BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO		HASTA
20. VALOR A PAGAR	VP	25/04/2025	21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	11/07/2025
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		23. TOTAL A PAGAR	TP	

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

 HASTA 25/04/2025 HASTA 11/07/2025

BOGOTÁ CALIBRA SEGURO

BOGOTÁ CALIBRA SEGURO

Consulta Catastral y/o Predial

AÑO GRAVABLE
2025

FACTURA
IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO

No. Referencia 25010982685 401
Factura Número: 2025001041809934013 CODIGO QR:



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO		B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE		C. LIQUIDACIÓN FACTURA	
1. CHIP AAA0164BRTD	2. DIRECCIÓN KR 8H 173 48 IN 58	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050N2036995			
4. TIPO CC	5. No. IDENTIFICACIÓN 52022893	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL DELIA YASMIN AVENDAÑO RIAÑO	7. % COPROPIEDAD 100	8. CALIDAD PROPIETARIO	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN KR 8 H 173 48 CA 58
					BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

D. PAGO CON DESCUENTO		HASTA	E. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO		HASTA
20. VALOR A PAGAR	VP	25/04/2025	21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	11/07/2025
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA		23. TOTAL A PAGAR	TP	

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRLEAS-87061729-2



PIN de Validación: b1f00ab9



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1125758225, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 10 de Febrero de 2025 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1125758225.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra Avaluador y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
10 Feb 2025

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b1f00ab9



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 151 N° 18A - 34
Teléfono: 3003749708
Correo Electrónico: cerarjv@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral Por Competencias En Auxiliar En Avalúos De Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales Y Especiales

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1125758225.

El(la) señor(a) CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación, con la Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

b1f00ab9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veinticinco (25) días del mes de Noviembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: MERIZALDE DE DOMINGUEZ MARIA MARGARITA

X

A: MERIZALDE ORTIZ BERNARDO ARTURO

X

A: MERIZALDE ORTIZ MANUEL JOSE

CC# 17047713 X

A: MERIZALDE ORTIZ SILVIA

CC# 41362594 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-1987 Radicación: 1987-50N-6-65363

Doc: ESCRITURA 8618 DEL 05-11-1986 NOTARIA 29. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE DESAGUE A FAVOR DEL PREDIO EL REDIL Y A CARGO DE LA RULETA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA.S.EN C.

A: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-04-1997 Radicación: 1997-50N-6-21519

Doc: ESCRITURA 661 DEL 04-04-1997 NOTARIA 15 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARTE RESTANTE Y OTRO .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 860044013 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-50N-6-22447

Doc: ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: URBE CAPITAL S.A.

NIT# 8600440135 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-08-2002 Radicación: 2002-50N-6-54811

Doc: ESCRITURA 2055 DEL 08-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CASTILLA-SUPERLOTE 4- CONTENIDO EN LA ESCRITURA 952 DE 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C. EN CUANTO AL ACAPITE DE ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONJUNTO RESIDENCIAL EL REDIL DE CATILLA -SUPERLOTE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-10-2002 Radicación: 2002-50N-6-67262

Doc: ESCRITURA 2386 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$41,450,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL "COLSUBSIDIO"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. HITOS CESIONARIA DE BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT.8300895306

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-05-2011 Radicación: 2011-50N-6-37485

Doc: ESCRITURA 5667 DEL 11-05-2011 NOTARIA 29 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$29,000,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE LA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-06-2011 Radicación: 2011-50N-6-43255

Doc: ESCRITURA 1221 DEL 03-05-2011 NOTARIA 11 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713 X

A: A FAVOR SUYO DE SU CONYUGE O COMPA/ERO PERMANENTE Y DE LOS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCIA AGUDELO EVA TULIA

CC# 51745713

A: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AVENDAÑO RIAÑO DELIA YASMIN

CC# 52022893 X

A: FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A. CARLOS LLERAS RESTREPO

NIT# 8999992844 CARLOS LLERAS

RESTREPO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 18-07-2011 Radicación: 2011-50N-6-55722

Doc: ESCRITURA 2996 DEL 28-06-2011 NOTARIA 47 DE BOGOTÁ D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510288738123658444

Nro Matrícula: 50N-20368995

Página 6 TURNO: 2025-50N-1-597848

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:39:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-597848

FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE DNP



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510286822123659303

Nro Matrícula: 50N-20369133

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-597878

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:46:59 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: MERIZALDE DE DOMINGUEZ MARIA MARGARITA X

A: MERIZALDE ORTIZ BERNARDO ARTURO X

A: MERIZALDE ORTIZ MANUEL JOSE CC# 17047713 X

A: MERIZALDE ORTIZ SILVIA CC# 41362594 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-05-1987 Radicación: 1987-50N-6-65363

Doc: ESCRITURA 8618 DEL 05-11-1986 NOTARIA 29. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 SERVIDUMBRE DE DESAGUE A FAVOR DEL PREDIO EL REDIL Y A CARGO DE LA RULETA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INES ORTIZ DE CASAS Y CIA.S.EN C.

A: CONSTRUCTORA EL REDIL LTDA. X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-04-1997 Radicación: 1997-50N-6-21519

Doc: ESCRITURA 661 DEL 04-04-1997 NOTARIA 15 DE SANTAFE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA PARTE RESTANTE Y OTRO .

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: URBE CAPITAL S.A. NIT# 860044013 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT# 8600343137X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 11-04-2002 Radicación: 2002-50N-6-22247

Doc: ESCRITURA 952 DEL 10-04-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: URBE CAPITAL S.A. NIT# 8600440135X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-11-2002 Radicación: 2002-50N-6-79496

Doc: ESCRITURA 3196 DEL 28-10-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,300,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0783 CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE ESTE Y OTROS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A. ANTES CORPORACION COLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA DAVIVIENDA

A: SOCIEDAD CONSTRUCTORA URBE CAPITAL S.A. X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-11-2002 Radicación: 2002-50N-6-80937

Doc: ESCRITURA 2387 DEL 29-08-2002 NOTARIA 15 DE BOGOTA NORTE

VALOR ACTO: \$3,550,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2510286822123659303

Nro Matrícula: 50N-20369133

Página 4 TURNO: 2025-50N-1-597878

Impreso el 28 de Octubre de 2025 a las 04:46:59 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-50N-1-597878 FECHA: 28-10-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE DNP



AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Comprobante de pago

⌚ Pago realizado



ⓘ Escanea este QR con Nequi para verificar tu envío al instante!

Para
Los Ros** Con** In**

Llave
0087263820

Banco destino
Bancolombia

Fecha
24 de noviembre de 2025 a las 09:29 a. m.

¿Cuánto?
\$ 300.000,00

Referencia
M02748676

¿Desde dónde se hizo el envío?
312 454 7546



ARCHIVO: LRLEAS-87061729

avalsign.com

TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	Estado:	Firmado
	Documento:	LRLEAS-87061729
	Hash documento:	7360f24f0e
	Fecha creación:	2025-11-27 15:40:25

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante: CESAR ALEJANDRO JIMENEZ VERA Documento: 1125758225 Firmado en AvalSign. Token: 430115	
<p>Puntos: Email: cerarjv@gmail.com Celular: 3003749708 Nivel de seguridad: Validado por correo y MSM IP registrada de: Perito 186.98.69.177 2025-11-26 22:00:00</p>	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

